



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 26-2018/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, FEBRUARY 16, 2018 (MAGHA 27, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 16 फरवरी, 2018

संख्या सी०सी०पी० (एन०सी०आर०)/पी०डब्ल्यू०एल०/एच०डी०एल०/डी०डी०पी०/2018/421..— हरियाणा नगरपालिका, अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (2) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए उक्त अधिसूचना द्वारा नियंत्रित क्षेत्रों को लागू किए जाने के लिए प्रस्तावित अनुबंध तथा ख में दिए गए निर्बंधनों तथा शर्तों सहित तथा इसके इर्द-गिर्द के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए निम्नलिखित प्रारूप विकास योजना, होडल 2031 ए.डी. उक्त सभी व्यक्तियों हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबंध 'ख' में की जानकारी के लिए प्रकाशित करते हैं, जिनकी इससे प्रभावित होने की सम्भावना है ;

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, विकास योजना प्रारूप पर ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों सहित, यदि कोई हों, जो निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11-14, सैक्टर 4, पंचकूला, नगरपालिका की सीमा के भीतर के क्षेत्र के लिए तथा निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 71-75 (द्वितीय से तृतीय तल), सैक्टर-17 सी, चण्डीगढ़, नगरपालिका की सीमा के बाहर के क्षेत्र के लिए लिखित रूप में किसी व्यक्ति से उक्त विकास योजना प्रारूप के संबंध में विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व, प्राप्त किये जाएं, पर विचार करेगी।

ड्राईंग

- पर्यटन संव्यूह डबचिक के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी०टी०पी० (एफ) 765/80, दिनांक 7 अक्टूबर 1980 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 09 मार्च 1982 को पहले से प्रकाशित) में दर्शाई गई है।
- होडल शहर के इर्द-गिर्द अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी टी पी (एफ) 2467/2006 दिनांक 27 जनवरी 2006 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 27 जून 2012 को पहले से प्रकाशित) में दर्शाई गई है।
- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग डी. टी. पी. (पी.ए.एल.) 08/10 दिनांक 04 मई 2010 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 27 जून 2012 को पहले से प्रकाशित) में दर्शाई गई है।
- विकास योजना-2031 ए०डी० प्रारूप ड्राईंग संख्या डी०टी०पी० (पी.ए.एल.) 09/2010 दिनांक 04 मई 2010/29 जून 2011 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 27 जून 2012 को पहले से प्रकाशित) में दर्शाया गया है।

अनुबन्ध क**होडल के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना-2031 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पणी****I पृष्ठ भूमि :-**

होडल शहर दिल्ली से 88 किलोमीटर तथा फरीदाबाद शहर से 58 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह एक बढ़ता हुआ शहर है जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 पर हरियाणा-उत्तर प्रदेश सीमा के बहुत नजदीक स्थित है। होडल से दिल्ली-मुम्बई बड़ी रेलवे लाइन भी गुजरती है जो कि काफी संख्या में यात्रियों तथा सामान के आवागमन में सहायक है। होडल शहर भीतरी प्रदेश से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है और आस-पास के क्षेत्रों के लिए शैक्षणिक, वाणिज्यिक और कृषि कार्यकलापों के प्रयोजनों से एक महत्वपूर्ण शहर है। यहां एक अनाज मण्डी है जो हरियाणा क्षेत्र की तरफ से आखिर में होने के कारण उत्तर प्रदेश की कोसी मंडी से आर्कषक तुलनात्मक व्यापार करती है।

II स्थिति तथा क्षेत्रिय संरचना :-

होडल शहर, दिल्ली-मथुरा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2 पर दिल्ली से 88 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह शहर 77° 22' उत्तरी अक्षांश तथा 28° 54' पूर्वी देशांतर पर तथा समुन्द्र तल से 190 मीटर की ऊँचाई पर स्थित है। यह शहर राज्य के अन्दर तथा पड़ोसी राज्य उत्तर प्रदेश से अच्छी तरह सड़कों से जुड़ा हुआ है।

III भू आकृति विज्ञान :-

इस शहर की स्थलाकृति समतल है। इस शहर के पश्चिम में पश्चिम यमुना नहर बहती है। यह शहर भारत क्षेत्र के उप-ट्रोपिकल क्षेत्र में पड़ता है। औसतन वर्षा 50 से 70 सैन्टीमीटर है। सर्दियों में हवा पश्चिम से तथा गर्मियों में पूर्व से चलती है।

IV अवसंरचना की उपलब्धता :-**(क) उपयोगिताएं :-**

इस शहर को तीन विभिन्न स्थानों पर स्थित ट्यूबवैलों से पानी की सप्लाई होती है। शहर में आधारभूत सुविधाएं जैसे कि बिजली, संचार तथा सड़कें विद्यमान हैं। तथापि, ये सुविधाएं पर्याप्त नहीं हैं, अतः विकास योजना में आधुनिक अवसंरचनात्मक सुविधाओं का प्रावधान किया गया है।

(ख) सामाजिक अवसंरचना :-

शहर की मूल सामाजिक अवसंरचना जैसे कि अस्पताल, पशु चिकित्सालय, शैक्षणिक तथा सांस्कृतिक संस्थाएं विद्यमान हैं। सामाजिक अवसंरचना को ध्यान में रखते हुए पर्याप्त प्रावधान किए गए हैं।

V जनसंख्या/जनांकिकी :-

होडल शहर की जनांकिकी रूपरेखा तथा जनसंख्या प्रक्षेपण नीचे सारणी में दी गई है:-

वर्ष	जनसंख्या (व्यक्तियों में)	प्रतिशत वृद्धि में
1951	8303	..
1961	10496	+25.00 प्रतिशत
1971	14144	+36.00 प्रतिशत
1981	18738	+32.00 प्रतिशत
1991	25635	+36.80 प्रतिशत
2001	38306	+49.42 प्रतिशत
2011	50143	+30.90 प्रतिशत
2021	90257	+80.00 प्रतिशत
2031	170652	+89.07 प्रतिशत

उक्त आंकड़ों से स्पष्ट होता है कि होडल शहर की जनसंख्या 1951 से लगातार बढ़ रही है। होडल शहर की जनसंख्या केवल 1971 से 1981 के बीच के दशक में 36 प्रतिशत से 32 प्रतिशत कम हुई थी। होडल शहर की जनसंख्या 2011 में 50143 व्यक्ति थी। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए तथा ग्रामीण जनसंख्या का शहर की तरफ पलायन को देखते हुए यह अनुमान लगाया गया है कि 2031 ए.डी. में होडल शहर की जनसंख्या 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के हिसाब से 1,70,652 व्यक्ति हो जायेगी।

VI नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता:-

तेजी से बढ़ती हुई जनसंख्या के कारण शहर अस्त-व्यस्त तरीके से फैल रहा है। एक्सप्रेस वे विकास की प्रवृत्ति दिल्ली-मथुरा सड़क के साथ-साथ शहर के उत्तर तथा दक्षिण की तरफ है। यद्यपि रेलवे लाइन एक भौतिक अवरोध है, लेकिन विकास की मूल प्रवृत्ति पलवल शहर की तरफ राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ-साथ होगी। रिहायशी कालोनियों तथा अस्त-व्यस्त तरीके से उद्योगों के विकास को रोकने के लिये तथा शहर के विकास को योजनाबद्ध तरीके से सुचारु रखने के

लिए हरियाणा राजपत्र, दिनांक 7 जून, 1977 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या 5730-5 डी पी-77/5876, दिनांक 27 मई, 1977 द्वारा नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया है तथा हरियाणा राजपत्र, दिनांक 18 नवम्बर, 2003 में प्रस्तावित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी. सी. पी. (एन. सी. आर.) एफ. सी. ए.-III/2003/2652, दिनांक 11 नवम्बर, 2003 द्वारा होडल शहर के इर्द-गिर्द क्षेत्र को अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया है तथा गांव टीकारी ब्राहमण, फुलवाडी, औरंगाबाद, खेड़ा सराय, दीघौट, मीतरोल, तूमसरा, खटैला, गुदराना, सराय, सीहा, मरौली, खटैलस सराय, लोहीना, सियोली तथा बंचारी में नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी. सी. पी. (एन. सी. आर.) एफ.बी.डी./ए.एल.एन.जी./एन.एच.-2/टीकरी-बी.एम.एन./सी.ए./2009/1759, दिनांक 23 जून, 2009 घोषित किया गया है।

VII मुख्य भूमि उपयोग प्रयोजन :-

प्राकृतिक वृद्धि तथा विकास की सम्भावनाओं तथा सीमाओं को ध्यान में रखते हुए आवागमन प्रणाली तथा भूमि उपयोग की प्रस्तावना इस प्रकार की गई है कि यह विद्यमान शहर से सुचारु रूप से जुड़ सके। 2031 ए.डी.तक 1,70,652 की कुल जनसंख्या को समायोजित करने के अनुक्रम में प्रस्तावनाएं शहर की वर्तमान सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए की गई हैं। विकास योजना में दी गई भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं इस प्रकार हैं:-

भूमि उपयोग: -

क्रम संख्या	मुख्य कोड	भूमि उपयोग	क्षेत्र हैक्टेयर में	कुल प्रतिशतता
1.	100	रिहायशी	537.80	39.72
2.	200	वाणिज्यिक	62.75	4.63
3.	300	औद्योगिक	174.08	12.86
4.	400	परिवहन तथा संचार	261.77	19.34
5.	500	सार्वजनिक उपयोगिताएं	42.10	3.10
6.	600	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक उपयोग	56.68	4.19
7.	700	उद्यान एवं खुले स्थान	178.13	13.16
8.	900	विशेष अंचल	40.48	3.00
		कुल	1353.79	100.00

भूमि उपयोगों का विवरण:

1. रिहायशी:-

वर्तमान शहर का भूमि उपयोग मिला जुला है तथा जनसंख्या घनत्व अधिक है। जैसा कि शहर के इर्द-गिर्द क्षेत्र के लिए एक मण्डी एवं औद्योगिक तथा वाणिज्य की बढ़ोतरी को देखते हुए सुनियोजित रिहायशी विकास आवश्यक है। 2031 ए.डी. तक 1,20,509 अतिरिक्त व्यक्तियों के लिए 537.80 हैक्टेयर रिहायशी भूमि की प्रस्तावना सैक्टर-2, 4, 5, 7, 10-ए, 11 तथा 12 में की गई है। विकास योजना में प्रस्तावित रिहायशी क्षेत्र सैक्टरों में सभी सामुदायिक सुविधाओं तथा सेवाओं के उपबन्ध करते हुए अडोस-पडोस की धारणा पर विकसित किया जाएगा। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी। उपरोक्त के अतिरिक्त विकास योजना में घनत्व बढ़ाने के साथ-साथ निम्नलिखित प्रावधान भी किए गये हैं:-

- अतिरिक्त जनसंख्या की प्रतिपूर्ति के लिए पहले से विकसित/विकसित किये जाने वाले रिहायशी सैक्टरों में अवसंरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र का प्रावधान किया जायेगा।
- रिहायशी कालौनीयों/सैक्टरों में सड़को की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी।
- रिहायशी कालौनी/सैक्टरों में पार्क/खुले स्थान का क्षेत्र इस रूप में रखा जायेगा कि वह कम से कम 2.5 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति के हिसाब से हो।

2. वाणिज्यिक:-

मार्केट स्थान, अनाज मण्डी इत्यादि की मौजूदा सुविधाओं के अतिरिक्त, यह प्रस्तावित किया गया है कि 62.75 हैक्टेयर की भूमि वाणिज्यिक क्रियाकलापों जिनमें खुदरा व्यापार, थोक व्यापार, वेयर कार्यालय, बैंक, होटल, रेस्टोरेंट, सचिवालय, सिनेमा इत्यादी सम्मिलित हैं। वाणिज्यिक क्षेत्र की प्रस्तावना राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के साथ लगते सैक्टर-1(पार्ट) तथा 2 (पार्ट) में की गई है।

3. औद्योगिक:-

इस क्षेत्र की वायु की दिशा तथा उद्योगों की वृद्धि की प्रवृत्ति दृष्टिगत, औद्योगिक क्षेत्र की प्रस्तावना शहर के दक्षिण-पश्चिम में राष्ट्रीय राजमार्ग-2 के साथ-साथ की गई है। लगभग 174.08 हैक्टेयर भूमि की प्रस्तावना सैक्टर-6, 8 तथा 9 में की गई है।

4. यातायात तथा संचार:-

दिल्ली मथुरा रेलवे लाईन तथा राष्ट्रीय राजमार्ग-44/19 के बीच सैक्टर-1 में ट्रान्सपोर्ट नगर की प्रस्तावना की गई है। यातायात के सुगम आवागमन तथा लोगों की सुविधाओं के लिये सड़कों का जाल ग्रिड आयरन पद्धति से बुना हुआ है। प्रस्तावित सड़क प्रणाली का विवरण इस प्रकार है:-

क्रमांक	वर्गीकरण	सड़कें	भूमि आरक्षण
1	वी-1	राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2	वर्तमान चौड़ाई के साथ दोनों तरफ 60 मीटर की हरित पट्टी जिसमें 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क भी शामिल है।
2	वी-2	बाह्य सड़क	दोनों तरफ 50 मीटर की हरित पट्टी सहित 75 मीटर चौड़ी सड़क।
3	वी-3	सैक्टर मार्ग	45 मीटर चौड़ी सड़क

सड़क प्रणाली की प्रस्तावना शहर की अंदरूनी तथा बाह्य यातायात और शहर की क्षेत्रीय अवस्थिति को ध्यान में रखते हुए की गई है ताकि शहर में यातायात का आवागमन सुचारु रूप से हो सके। सैक्टरों को विभाजित करने वाली सड़कें वी-3 प्रस्तावित की गई हैं जिनकी चौड़ाई कम से कम 45 मीटर है।

5. जन-उपयोगितायें :-

वर्तमान जनसंख्या के लिए विद्यमान शहर के मध्य में स्थित जलघर पानी की जरूरत को पूरा करता है। 135 लीटर प्रति व्यक्ति प्रति दिन (एल.पी.सी.डी.) की दर से भविष्य की जरूरतों को पूरा करने के लिए होडल शहर से 8 किलोमीटर दूर गांव बांसवा में साथ लगते क्षेत्र में पर्याप्त पीने योग्य पानी उपलब्ध है जहां ट्यूबवैल कार्यरत है। जल सप्लाई की मांग को पूरा करने के लिए दिल्ली- मथुरा रेलवे लाईन के साथ-साथ अनुमानित 6.04 हैक्टेयर भूमि क्षेत्र सैक्टर-1 के नजदीक प्रस्तावित किया गया है।

इसके अतिरिक्त अनुमानित 10.08 हैक्टेयर भूमि क्षेत्र सैक्टर-10 में मल शोधन संयंत्र के लिए विद्यमान नाले के साथ प्रस्तावित किया गया है और 10.08 हैक्टेयर भूमि गांव भुलवाना के पास उत्तर प्रदेश की सीमा पर सोलिड वेस्ट के लिए प्रस्तावित की गई है।

6. सरकारी तथा अर्धसरकारी उपयोग:-

शहर एक उपमण्डल मुख्यालय है, शहर में स्वास्थ्य तथा शैक्षणिक सुविधाएं भी पर्याप्त नहीं हैं। इसलिए, सैक्टर-3 में अनुमानित 56.68 हैक्टेयर भूमि क्षेत्र सरकारी तथा अर्धसरकारी उपयोग के लिए रखा गया है। सैक्टर-2 में होडल-नूंह सड़क पर लघु सचिवालय तथा प्रशासनिक भवन इत्यादि के लिए प्रस्तावना की गई है।

7. पार्क तथा खुले स्थान:-

वर्तमान में हरियाणा सरकार के डबचिक पर्यटन केन्द्र के अलावा शहर में कोई अन्य व्यवस्थित पार्क या खुला स्थान नहीं है। शहर की जरूरतों को ध्यान में रखते हुए पार्कों तथा खुले स्थानों और हरित पट्टियों इत्यादि के लिये विकास योजना प्रारूप में 178.13 हैक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

8. विशेष अंचल

लगभग 40.48 हैक्टेयर भूमि क्षेत्र सैक्टर 1 में विशेष जोन के रूप में प्रस्तावित किया गया है जिसमें कृषि उत्पादों के लिए गोदाम/वेयरहाउसिंग भी शामिल है।

9. कृषि अंचल:-

नियंत्रित क्षेत्र के शेष क्षेत्र को बड़े पमाने पर भवन क्रियाकलापों से मुक्त रखने के दृष्टिगत ग्रामीण जोन के रूप में पदाचिन्हित किया गया है ताकि इसे शहर के विस्तार के लिए आगे उपयोग किया जा सके। तथापि, ग्रामीण तथा लघु स्केल उद्योग तथा फार्महाऊस सरकार द्वारा बनाए गए जोनिंग विनियमों तथा पॉलिसी में नियत शर्तों के अध्वधीन जोन में अनुज्ञेय होंगे।

अंचल विनियम:-

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों के आंचल विनियम बनाकर वैद्य बनाया जा रहा है जो कि इस विकास योजना के भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन आई विकास मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में मुख्य उपयोगों में अनुमत सम्बन्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तार पूर्वक वर्णन किया गया है। और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास योजना में दिए गये ब्यौरे अनुसार होगा। इससे वृत्त खंड का निर्दिष्ट विकास तथा उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत खंड योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुबंध — ख

ड्राईंग संख्या डी0टी0पी0 (पी.ए.एल.) 9/2010 दिनांक 04 मई, 2010/ 29 जून 2011 में दर्शाए अनुसार नियंत्रित क्षेत्रों में शासित उपयोग तथा भूमि का विकास।

I सामान्य :

- 1 होडल के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्रों के लिए पुनरीलित प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जाएगा।
- 2 इन विनियमों की अपेक्षाएं पुनरीलित प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगे और हरियाणा नगरपालिका, अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963, (1963 का पंजाब 41) और उसके अधीन बनाए गए नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होंगे।

II परिभाषाएँ:—

इन विनियमों में:

- (क) **“अनुमोदित”** से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) **“भवन संहिता”** से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) **“ड्राईंग”** से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी0टी0पी0 (पी0ए0एल0)09/10, दिनांक 04 मई, 2010/29 जून, 2011;
- (घ) **“फर्श क्षेत्र अनुपात (फ०क्ष०अनु०)”** से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :—

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लॉट क्षेत्र}}$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग किए जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र खुला, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना) के साथ या के बिना पहुच, छत, अग्नि सीढ़ी, अलिंद, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है। क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा;

परन्तु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट, वैल तथा सीढ़ी के अधीन भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा।

परन्तु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा ;

- (ङ) **“वर्ग आवास”** से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (च) **“हलका उद्योग”** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या हानिकारक शोर, धुआं, गैस, भोंप, गन्ध, धूल, मलनिस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (छ) **“स्थानीय सेवा उद्योग”** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ज) **“मध्यम उद्योग”** से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (झ) **“व्यापक उद्योग”** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हो;
- (ञ) **“भारी उद्योग”** से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);

- (ट) “हानिकारक या खतरनाक उद्योग” से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों ;

- (ठ) “वास्तविक तिथि” से अभिप्राय है, नीचे दी गई अधिसूचनाओं के प्रकाशन की तिथि:-

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	डबचिक पर्यटन समूह के इर्द गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 5730-5डी.पी.-77/5876, दिनांक 27 मई, 1977 द्वारा घोषित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 7 जून, 1977 में प्रकाशित हुई है।	7 जून, 1977
2	होडल शहर के इर्द गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी. सी. पी. (एन.सी.आर.) एफ. सी. ए.-III/2003/2652, दिनांक 11 नवम्बर, 2003 द्वारा घोषित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 18 नवम्बर, 2003 में प्रकाशित हुई है।	18 नवम्बर, 2003
3	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी. सी. पी. (एन. सी. आर.) एफ. बी. डी./ए. एल. एन. जी. एन. एच.-2/टीकरी-बी. एम. एन./सी. ए. 2009/1759 दिनांक 23 जून, 2009 द्वारा घोषित गांव टीकरी ब्राहमण, फुलवाडी, औरंगाबाद, खेडा सराय, दीघौट, मीतरोल, तूमसरा, खटैला, गुदराना, सराय, सीहा, मरौली, खटैलस सराय, लोहीना, सियोली तथा बंचारी नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र दिनांक 23 जून, 2009 प्रकाशित हुई है।	23 जून, 2009

- (ड) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में “अननुरूप उपयोग” से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (ढ) “सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन” से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (ण) “नियमों” से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियम, 1965;
- (त) “सैक्टर सघनता” और “कॉलोनी सघनता” से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में, जैसी भी स्थिति हो, प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (थ) “सैक्टर क्षेत्र” अथवा “कॉलोनी क्षेत्र” से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जो ऐसे रूप में विकास योजना में दर्शाया गया है;

व्याख्या :-

- (1) इस परिभाषा में “सैक्टर क्षेत्र” या “कालोनी क्षेत्र” से अभिप्राय होगा, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर की अनुमोदित विन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जो सैक्टर या कालोनी या नगर नियोजन स्कीम, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा।
- (3) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, जन तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल होगा तथा कि प्रत्येक भवन प्लॉट प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या जो कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में सम्मिलित है सहित औसत पर होगा। यद्यपि दुकान एवं प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय तथा सघनता फर्श क्षेत्र अनुपात से शासित होगी।

- (द) “स्थल आच्छादन” से अभिप्राय है, भवन के भूतल पैरामीटरों क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में व्यक्त अनुपात;
- (ध) “अधिनियम”, “कालोनी”, “उप-निवेशक”, “विकास योजना”, “सैक्टर” और “सैक्टर योजना” शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम, 1965 में दिया गया है;
- (न) “फार्म गृह” से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणी:

- (1) फार्म गृह का निर्माण “ग्रामीण/कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था” संबंधी खण्ड के अन्तर्गत दिये गये निर्बंधनों से शासित होगा;
 - (2) फार्म शैड, “भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों” संबंधी खंड XIX में उल्लिखित प्रतिबंधों द्वारा शासित होंगे।
- (प) “टांड या पुश्तवान” से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (फ) “अटारी” से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (ब) “परछती तल” से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तथा न्यूनतम ऊँचाई (2.3) मीटर तक सीमित क्षेत्र सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल, ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर 2.3 से नीचा नहीं होगा ;
- (भ) “कृषि उपयोग साधन” से अभिप्राय होगा, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप से अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (म) “ग्रामीण उद्योग स्कीम” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो;
- (य) “लघु उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य क) “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (य ख) “सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई” से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार सूचना प्रौद्योगिकी नीति 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया जाये;
- (य ग) “साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क” से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो अनन्य साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलाप एवं सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (य घ) “साईबर सिटी” से अभिप्राय है, परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढांचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुँच साफ्टवेयर कम्पनियाँ/सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियाँ अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली ईकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी;
- (य ड.) “हरित पट्टी” से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गये सैक्टर/मुख्य सड़क के साथ-साथ भूमि की पट्टी जो भविष्य में सैक्टर/मुख्य सड़क को चौड़ा करने के लिए हो तथा;
- (य च) किन्ही अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

- (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल/सूखा पत्तन
- (v) जनउपयोगिता अंचल

(vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)

(vii) खुले स्थान अंचल

(viii) विशेष अंचल

(ix) कृषि अंचल

(2) मुख्य भूमि उपयोग का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

IV सैक्टरों में विभाजन:

उपर्युक्त विनियमन-III में क्रमांक-(1) से (8) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दशायें अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है, इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हदबन्दी की हुई है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे:

मुख्य, सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों/नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर:

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबद्ध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, इन सैक्टरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती।

VII केवल सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सैक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सैक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़कें	भूमि आरक्षण
1	वी-1	राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-2	वर्तमान चौड़ाई के साथ दोनों तरफ 60 मीटर की हरित पट्टी जिसमें 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क भी शामिल है।
2	वी-2	बाह्य सड़क	75 मीटर चौड़ी सड़क के दोनों तरफ 50 मीटर की हरित पट्टी सहित।
3	वी-3	सैक्टर मार्ग	सैक्टर मार्ग की चौड़ाई 45 मीटर

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

(3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुज्ञात किया जा सकता।”;

IX वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:-

(1) विकास योजना के अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में स्थित वर्तमान परियोजना के संबंध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन स्वामी :

(क) उस स्थल को महानिदेशक द्वारा बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये।

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान महानिदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्त्राव के निर्वहन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

- (2) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न भूमि उपयोग अनुमति के वैध परिवर्तन वाली परियोजना तथा अंचलों में स्थित वर्तमान परियोजनाओं के संबंध में ऐसे अनुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी। बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी –
- (क) उस स्थल को निदेशक द्वारा बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे महानिदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये; तथा
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्त्राव के निर्वहन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

X अनुरूप उपयोग बन्द करना :

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनः उत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग करनी अनुज्ञात की जायेगी।

XI सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :

विनियम-(IX) में प्रावधान को छोड़कर कोई मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण परियोजनार्थ उपयोग और विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:

प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हो।

XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:

- (1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:—

क्रमांक संख्या	भूमि उपयोग	आकार
i	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर
ii	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर
iii	दुकान तथा रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
iv	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
v	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
vi	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
vii	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- (2) वर्ग आवास कालोनी प्लॉटिड रिहायशी कालोनी तथा वाणिज्यिक कालोनी के लिए क्षेत्र मानदंड रिहायशी तथा वाणिज्यिक विकास के लिए समय-समय पर अधिसूचित पोलिसियों के अनुसार होंगे फिर भी, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या सरकारी संस्था द्वारा अपनाई जाने वाली वर्ग आवास की दशा में, स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट अनुसार होगा।

XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:

विशिष्ट प्लॉट/स्थान पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।

XV भवनों की अगली ओर पिछली ओर व भुजा की ओर भवन पंक्ति:

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :

"जहां भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।";

XVII कृषि अंचल को ढील:

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:—

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग एवं विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:—
- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो;
 - सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती है;
 - भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है;
 - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:— इस विनियम में शब्द क्रय का अभिप्राय पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है तथा न कि पट्टानामा या क्रय हेतु इकरारनामा आदि।

XVIII सघनता:

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी सघनता में विकसित किया जाएगा रिहायशी भी सैक्टर में लागू होगी।

XIX कृषि अंचल ग्रामीण अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था:

ग्रामीण अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति केवल भूमि के उन वास्तविक स्वामियों को ही जायेगी जिनके पास शहर में कोई आवास नहीं है। कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस की अनुमति का मुख्य उद्देश्य उन कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है जो बहुत छोटे कृषि भूमि के स्वामी हैं और अपने कृषि फार्म में रहते हुए अपनी आजीविका चला सकें। इस संदर्भ में आबादी देह से बाहर कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस दो एकड़ या इससे अधिक वाली भूमि पर निम्न प्रकार से अनुमत होंगे:—

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
i निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम 0.8094 हैक्टेयर (2 एकड़)	570 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	1.214 हैक्टेयर 3 एकड़ तक	375 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
	1.6188 हैक्टेयर तक 4 एकड़ और अधिक	जैसा कि 760 वर्ग मीटर के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
ii ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर एक मंजिल

- (iii) दूरी: कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

क्रम संख्यां	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर या जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	15 मीटर

- (iv) पहुँच सड़क : कोई राजस्व रास्ता/सड़क जैसा कि राजस्व रिकार्ड में परिभाषित है।
- (v) तहखाना : अधिकतम भूतल आच्छादन सीमा तक तहखाने के लिए अनुमति दी जायेगी, परन्तु तहखाने में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।
- (vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :
पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी।
- (vii) सेवायें-जल आपूर्ति तथा जल निकास :
(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है।
(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।
(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में उपबन्धित अनुसार होगी :
परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां तथा साईबर पार्क/साईबर सिटी के लिए उपबन्ध:-

- (i) अवस्थिति:
(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।
(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में चौड़ी सड़क v-1/M-1 तथा V-2/M-2 के साथ लगते हुए औद्योगिक अंचल या औद्योगिक/रिहायशी अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुज्ञात नहीं होगी।
(ग) साईबर सिटी- ऐसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनश्चिद्य किया जायेगा।

- (ii) "आकार":

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

- (iii) विविध:

I. पार्किंग:

- (क) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां तथा साईबर सिटी में प्रति 40 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवैलेंट कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेंगी।
- (ख) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए तीन स्तरीय तल वांछित पार्किंग हेतु अनुमत तभी की जायेगी जब जन स्वास्थ्य सुविधाओं को पूर्ण किया जायेगा।

II. अन्य क्रियाकलाप:

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक रैस्टोरैन्ट, इश्योरैस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।
- (ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा इस साईबर सिटी का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा;
- (ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लॉटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर सिटी प्रोजेक्ट यदि कृषि अंचल/ग्रामीण अंचल में अनुज्ञप्त हो तो उद्यमी पानी सप्लाई तथा अन्य सुविधायें जैसे कि मल निकास, ड्रेनेज इत्यादि को निपटाने का प्रबन्ध करेगा।

III. सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा कि समय-समय पर आवश्यक समझें।**XXI संचार टावरों की स्थापना :**

नियंत्रित क्षेत्र के अन्दर संचार टावर स्थापित करने के लिए दिनांक 13 जनवरी, 2012 की नीति जो समय-समय पर संशोधित की जा सकती है, के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:

भारतीय मानक आई. एस. 1893 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र **iv** के अंतर्गत आता है। अतः इसे उच्च आपदा क्षेत्र माना गया है। इसके मध्य नजर समय नवशहरी विकास **vii** की तीव्रता से आने वाले भूकम्प को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा।

परिशिष्ट क
भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	430		डाक यार्ड, जैटी

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	440		हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टैलीफोन एक्सचेंज आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल है
	530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य
	550		ठोस मल प्रबन्धन
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पवित्त शैल्टर
	760		जल निकाय झील
800		कृषि भूमि	
	810		मार्किट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सरियां
	830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		झायरी फार्मिंग
900		विशेष अंचल	
			कृषि उत्पादों के लिए केवल गोदाम/वेयर हाउसिज

परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोग में दिये गये अनुमोदित अभिविन्यास के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित नियमों/मापदंडों अनुसार अनुमति दी जायेगी तथा/या सैक्टर/कालोनी/योजना में किसी सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित स्थल:

I. रिहायशी अंचल:

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद भवन
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) पेट्रोल पम्प
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) मेहमान/छात्रावास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय लें।

II. वाणिज्यिक अंचल:

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vi) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं
- (vii) व्यावसायिक संस्थापनाएँ
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) गैस/पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में सरकार निर्णय लें।

III. औद्योगिक अंचल:

सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए चिन्हित स्थल:

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) अहितकर और खतरनाक उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी तांगा और रिक्शा स्टैंड

- (ix) सार्वजनिक उपयोगिता सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रैस्टोरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जिनका कुल क्षेत्रफल सैक्टर के कुल क्षेत्रफल के तीन प्रतिशत से अधिक नहीं होगा:

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
2.	रेस्टोरैन्ट	1000 वर्गमी०	2000 वर्गमी०	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क

- (x) पेट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज

- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत एल.पी.जी. गैस गोदाम

स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे कि अस्पताल औषधालय नर्सिंग होम क्लीनिक

- (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां

- (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसा कि अस्पताल, डिस्पेंसरी नर्सिंग होम, क्लीनिक निम्नानुसार है:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमी०	500 वर्गमी०	2	—	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्गमी०	500 वर्गमी०	2	—	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) कम से कम 15 एकड़ की औद्योगिक कालोनी, इस क्षेत्र का उपयोग अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ की नीति नं. मिसलिनियस 388/पीए(आरबी)/2015 /7/16/2006-2टीसीपी दिनांक 01.10.2015 के अनुसार होगा और जो परिवर्तन आज तक हुए हैं।

- (xv) संचार टावर

- (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बैट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि

- (xvii) धर्म कांटा

- (xviii) गाड़ी वर्कशॉप, बिक्री प्रदर्शन केन्द्र का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	वर्कशॉप	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड़ के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड़	18 मीटर
2	वर्कशॉप/ बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	तल क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड़ के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड़	18 मीटर

टिप्पणी: —

- वाणिज्यिक प्रयोग के स्थल पर वाणिज्यिक प्रयोग के शुल्क ही लागू होंगे।
 - विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।
- (xix) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए लोकहित में निदेशक निर्णय ले सकता है

IV. परिवहन तथा संचार अंचल:

- | | | |
|--------|---|---------------|
| (i) | रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और साईडिंग | |
| (ii) | परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन, डिपो और पार्किंग क्षेत्र | |
| (iii) | हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन | |
| (iv) | तार घर और टेलीफोन कार्यालय | सैक्टर योजना |
| (v) | प्रसारण केन्द्र | में निर्धारित |
| (vi) | दूरदर्शन केन्द्र | स्थलों पर। |
| (vii) | अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरियां | |
| (viii) | पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज | |
| (ix) | पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिकशा स्टैंड | |
| (x) | संभार चक्रनाभि/धारक प्रांगण, अंतर्देशीय धारक भण्डार, धारक माल ले जाना केन्द्र | |
| (xi) | धर्म कांटा | |
| (xii) | संचार टावर | |
| (xiii) | सैक्टर के कुल क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत भाण्डागार | |
| (xiv) | रसद पार्क/सूखी पत्तन जिसमें रसद डिपो तथा भाण्डागार | |

V. जन उपयोगितायें:-

- जल आपूर्ति, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मल सन्धित और निपटान कार्य भी शामिल हैं
- इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सबस्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं
- गैस स्थापना तथा गैस वर्क्स
- टोस मल निस्तारण स्थल

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल:

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना
- शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- रेस्टोरेन्ट, ढाबा निम्नानुसार:-

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमी0	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

(vii) संचार टावर

(viii) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो

VII. खुले स्थान :

- खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- पार्क तथा हरित पट्टी
- कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि

- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहुउपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो।

VIII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग :

उचित लाइसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण।

IX. कृषि अंचल:

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खादानें और क्रेशिंग शामिल है।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xvii) पन बिजली/थर्मल बिजली संयंत्र/उपकेन्द्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी. भण्डारण गोदाम
- (xix) (क) निम्नलिखित शर्तों में से किसी एक के अधीन ग्रामीण उद्योग योजना/छोटे पैमाने की औद्योगिक ईकाइयों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग:
 - (i) वर्तमान गांव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे किलोमीटर में स्थित हो और अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य अनुसूचित राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो
 - (ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हों, अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य अनुसूचित राजमार्ग से भिन्न उक्त (i) में उल्लेखित आधा किलोमीटर की अंचल से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर
 - (iii) दो एकड़ तक के क्षेत्र के साथ।
- (ख) स्थल रक्षा सयंत्रों के चारों ओर स्थापित प्रतिबन्धित पट्टी के अन्दर नहीं होना चाहिए जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिसूचित किया गया हो।

- (xx) प्रतिबन्धित/हरित पट्टी के बाहरी क्षेत्रों राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़क निम्नानुसार ढाबा, रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल, रिसॉर्ट तथा मनोरंजन पार्क/थीम पार्क:-

क्रम संख्या	अनुज्ञय किया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	2	3	4	5	6	7
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकिंग सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु यदि स्थल राजमार्ग पर स्थित है तो पहुंच अनुमति भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से प्राप्त करनी है तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित है तो पहुंच अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) से प्राप्त करनी होगी।

(xxi)

बैंकिंग हाल:

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, पी.डब्लू. डी. बी. एण्ड. आर. से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फ. क्षे. अनु.	50 प्रतिशत
भूतल क्षेत्र	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्राप्ति	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विदित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकाने इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

टिप्पणी: नगर सीमा में पड़ने वाले शादी स्थल/बैंकिंग हाल का प्रबन्धन स्थानीय निकाय नियमों से अनुमोदित नीति तथा समय-समय पर हुए परिवर्तनों अनुसार किया जाएगा।

- (xxii) माईक्रोवेव टावर स्टेशन/भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र
(xxiii) संचार टावर
(xxiv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा अनुबंधित परियोजना अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण, कनक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।
(xxv) धर्म कांटा
(xxvi) गाड़ी वर्कशॉप, बिक्री प्रदर्शन केन्द्र का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	वर्कशाप	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	वर्कशाप/बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	तल क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	सम	18 मीटर

टिप्पणी:-

- वाणिज्यिक प्रयोग के स्थल पर वाणिज्यिक प्रयोग के शुल्क ही लागू होंगे।
 - विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।
- (xxvii) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।

X विशेष अंचल

केवल कृषि उपयोग के लिए गोदाम/वेयरहाउसिस

XI प्राकृतिक संरक्षण

- कृषि एवम बागवानी
- मछली पालन
- समाजिक प्रदेश, जंगली पौधे
- क्षेत्र का अधिकतम 0.5 प्रतिशत सक्षम अधिकारी से अनुमति अनुसार क्षेत्रीय मनोरंजन क्रियाओं के लिए।

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के क्षेत्र/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणियाँ

(अ) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप
पर्सनल कम्प्यूटरर्स
सरवर्स
वर्क स्टेशन
नोडस
टर्मिनलस
नैटवर्क पी.सी.
होम पी.सी.
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स
नोट बुक कम्प्यूटरर्स
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(आ) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.
एम.आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमोरी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

- (इ) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :
 हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स
 आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
 फ्लोपी डिस्क ड्राइव
 सी.डी.रोम ड्राइव
 टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.
 ओप्टिकल डिस्क ड्राइव
 अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज
- (ई) अन्य :
 की बोर्ड
 मोनीटर
 माऊस
 मल्टीमीडिया किट्स
- (उ) प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :
 डोट मैट्रिक्स
 लेजरजेट
 इन्कजैट
 डेस्कजैट
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
 लाईन प्रिन्टर्स
 प्लॉटर्स
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (ऊ) नेटवर्किंग उत्पाद सहित:
 हब्स
 रूटर्स
 स्विचिस
 कोन्सन्ट्रैटर्स
 ट्रांसरिसिवर्स
- (ऋ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :
 एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
 आपरेटिंग सिस्टम
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ए) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाय के अन्तर्गत :
 स्विच मोड पावर सप्लाय
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाय
- (ऐ) नेटवर्किंग/केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग :
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
 फाइबर केबल
 कोपर केबल
 केबल्स
 कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
 जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड
 माऊंटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक
 सरफेस माउंट बक्से

- (ओ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
फलोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजैट कारटेजिस
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (औ) इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
डायोड्स/थायरिस्टर/एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
कनेक्टर
माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फ्यूजिस
- (अ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :
टैलीफोन
विडियो फोन
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन
- (अ) पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स.
टैलीफोन एक्सचेंज
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
एन्टेना एवं मास्ट
वायरलेस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन
इत्यादि
वी.एस.ए.टी.ज.
वीडियो कोनफेरेंसिंग इक्वीपमेन्ट
वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप
बक्से सहित
- (क) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें
सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक
क्रिया एवं सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :
- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
 - संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए एवं
 - या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर
गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर स्थित)

टिप्पण :-

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- सुदूर उत्पादन/निर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के संचालित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशनन्स
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) सप्पोर्ट सैन्टरज; तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शरन,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अरुण कुमार गुप्ता,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 16th February, 2018

No. CCP (NCR)/PWL/HDL/RDDP/2018/421.— In exercise of the powers conferred by sub-section (2) of section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), for the area falling within the limits of the Municipal committee, Hodal and sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act. 41 of 1963), for the area falling outside the limits of the Municipal committee, Hodal, the Governor of Haryana hereby publishes the following Revised Draft Development Plan 2031, A.D. for Hodal along with restrictions and conditions, given in annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure 'B'.

Notice is hereby given that the Revised Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector – 4, Panchkula, for the area falling within Municipal committee, limit and Director, Town and Country Planning Department, Haryana, S.C.O. No 71-75 (Second to Third Floor), Sector-17 C, Chandigarh for the area falling outside Municipal committee limit, from any person in writing in respect to this Revised draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

Drawings

1. Existing Land Use plan for controlled area around Tourist Complex Dabchick bearing drawing No. DTP (F) 765/80 dated the 7th October, 1980 (already published in Haryana Govt. Gazette on the 9th March, 1982).
2. Existing land use plan for additional controlled area around Hodal town drawing No. DTP (F) 2467/06 dated the 27th January, 2006. (already Published in Haryana Govt. Gazette on 27.06.2012)
3. Existing land use plans drawing No. DTP (PAL) 08/10 dated the 4th May, 2010 (already Published in Haryana Govt. Gazette on 27.06.2012)
4. Draft Development Plan Hodal-2031 AD drawing No. DTP (PAL) 09/2010 dated 04th May, 2010 / 29th June 2011. (already Published in Haryana Govt. Gazette on 27.06.2012)

Annexure-A

Explanatory Note on Revised Draft Development Plan Hodal-2031 AD for Controlled Areas Hodal

I Background

Hodal town is situated at a distance of 88 Kilometers from Delhi and 58 Kilometers from Faridabad city. It is one of the growing town on National Highway Number-2 very near to Haryana- Uttar Pradesh border. The Delhi-Bombay Broad-gauge Railway line is also passing through Hodal which caters to large passenger and goods traffic. Hodal town is very well linked with its hinter land and is an important nucleus town paddle purposes of educational, commercial and cultural activities for the surrounding region. It has a grain mandi which being the last on Haryana side has been attracting competitive business with Kosi Mandi in Uttar Pradesh.

II Location and regional setting

Hodal town is located at a distance of 88 Kilometers from Delhi on the Delhi-Mathura National Highway Number-2. This town is situated at 77°-22' North latitude and 28°-54' East longitude at a height of 190 meters above mean sea level. This town is well connected by roads with the surrounding towns of the State as well as to the neighboring State of Uttar Pradesh.

III Physiography

The topography of this town is almost plain terrain. In the west of this town Western Yamuna Canal flows. The town falls in sub tropical region of India. The average rainfall is 50 to 70 centimeters. Wind blows from west in winter and east in summer.

IV Availability of Infrastructure

(a) Utilities

The water to the town is supplied from tube wells at 3 different locations in the town. The basic infrastructure facilities of electricity, telephone and roads exist in the town. However, these facilities are not adequate hence provision of all modern infrastructure facilities has been envisaged in the Development Plan.

(b) Social Infrastructure

Basic social infrastructure exists in the town such as civil hospital, veterinary Hospital, education and cultural institute. The adequate provision of social infrastructure has also been taken into consideration.

V Population / Demography

The demographic profile and population project of Hodal town are as follows:

YEAR	POPULATION	GROWTH RATE
1951	8303	-
1961	10496	+25%
1971	14144	+36%
1981	18738	+32%
1991	25635	+36.80%
2001	38306	+49.42%
2011	50143	+30.90%
2021	90257	+80.00%
2031	170652	+89.07%

From the above table it is evident that population of Hodal town is continuously growing since, 1951. The growth rate of Hodal town was decreased only in the decade 1971-81 *i.e.* from 36% to 32%. The population of Hodal town in 2011 was 50143 persons. Keeping the above in view and assuming that certain rural migration may take place due to planned development of the town, the town shall have a population of 1,70,652 persons by the year 2031 A.D with a residential density of 250 persons per hectares.

VI Need for Declaration of Controlled Area

With the rapid increase of population the town is sprawling haphazardly. The trend of Expressway development is along Delhi Mathura Road i.e. North and South side of the town. Though Railway line is physical barrier, major trend would be toward Palwal town, along National Highway in order to check the haphazard development of industries and residential colonies and to canalize the Urban growth in a planned way, controlled areas have been declared vide Haryana Government Notification No. 5730-SDP-77/5876, dated the 27th May, 1977 appeared in Haryana Government Gazette, dated the 7th June, 1977, additional controlled area declared around Hodal Town vide Haryana Government town and Country Planning Department notification No. CCP(NCR)FCA-III/2003/2652 dated the 11th November, 2003 appeared in Haryana Government Gazette, dated the 18th November, 2003, and Controlled area of village Tikri Brahman, phulwari, Aurangabad, Khare Srail, Dighot, Mitrol, Tumasara, Khataila, Gudrana, Sarai, Siha, Marauli, Khatela Sarai, Lohina, Seoli, and Banchari declared vide notification no. CCP (NCR)/FBD/ALNG/NH-2/TIKRI BMN/CA/2009 /1759 dated the 23rd June 2009.

VII Major Land Use Proposals:-

Keeping in view the natural trend of growth as well as prospects of growth and limitations, the proposed circulations relating to the pattern and distribution of land uses has been integrated with the existing town in a systematic manner. In order to accommodate the total populations of 170652 persons up to 2031 AD the proposals have been given keeping in view the existing facility of the town. The land uses proposals of Development Plan are as under: -

Land Uses:

Sr. No.	Main code.	Land Uses	Area in (Hectares)	Percentage of total area
1	100	Residential	537.80	39.72
2	200	Commercial	62.75	4.63
3	300	Industrial	174.08	12.86
4	400	Transport & Communication	261.77	19.34
5	500	Public Utilities	42.10	3.10
6	600	Public & Semi Public	56.68	4.19
7	700	Parks, Open spaces & Green belts	178.13	13.16
8	900	Special zone	40.48	3.00
9	Total		1353.79	100.00

Description of Land Uses**1. Residential**

The existing town has mixed land uses, population density is high. As this town has existing Mandi for hinterland and impetus to growth of industry and commerce would necessitate the planned residential development. To accommodate the additional future population of 120509 persons by 2031 AD an area of 537.80 hectares has been proposed for residential use in sector 2,4,5,7,10-A,11 and 12. The residential area proposed in the Development Plan shall be developed on neighborhood concept by making provision of all community facilities and services within the sectors. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

In addition to above, the following provisions have also been made in the Development Plan with increased density:-

- The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned / developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters or as per the applicable policies.
- The minimum area for parks / open spaces in a residential colony / sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 square meters per person.

2. Commercial

Apart from existing facilities of market places, grain market etc. it is proposed to have 62.75 hectares of land for commercial activities which include retails trade, wholesale trade, ware offices, banks, hotels, restaurants, cinema etc. The commercial area has been proposed along National Highway-2 in sector- 1(part) and in sector 2(part).

3. Industrial

Keeping in view the wind direction and growth trend of Industries, the industrial area has been proposed in the south –west of town along National Highway-2. An area of approximately 174.08 Hectares has been proposed in Sector-6, 8 and 9.

4. Transport and Communication

A transport Nagar has been proposed in sector 1 between existing Delhi –Mathura railway line and National Highway-44/19. The Road network has been planned in a hierarchical manner to facilitate easy movement of traffic and pedestrian. The detail of roads network is as follows: -

Sr. No.	Classification	Roads	Land Reservation
1	V-1	National Highway-2	Existing width with 60 meters wide green belt on both sides including 12 wide meter service road.
2.	V-2	Periphery Road	75 meter road with 50 meter green belt on both sides
3.	V-3	Sector Road	45 meters road

The road network has been planned keeping in view the inter city and intra city traffic as well as the location of the town in its regional settings, for a smooth and fast movement of city traffic. The Sector dividing road has been proposed as V-3 with a minimum width of 45 metres.

5. Public Utility

At present water works existing in the middle of existing town which is sufficient to cater the present population. To meet the future requirement @ 135 Litre Per Capita Per Day (LPCD) sufficient potable ground water is available in village Banswa 8 kilometers from Hodal town where 15 number tubewell are operating. To meet the demand of water supply an area of approximately 6.04 hectare land has been proposed near sector 1 along Delhi Mathura Railway Line.

In addition to this an area of approximately 10.08 hectares has been proposed for Sewerage treatment plant in sector 10 near existing drain and an area of 10.08 hectares has been proposed for solid waste disposal in the revenue estate of village Bhulwana near Utter Pradesh border.

6. Public and Semi Public Uses

The town is sub-divisional head quarter, health and educational facility are also not well located, hence, an area of approximate 56.68 hectares has been proposed in sector-3 for Public and Semi Public uses. Public and Semi Public area has also proposed in sector-2 on Hodal- Nuh road for mini secretariat and administrative complex etc.

7. Park and open spaces

At present town has no organized park and open space except a tourist complex of Haryana Government named Dabchick. Keeping in view the requirement of the town an area of 178.13Hectares has been proposed in draft development plan for parks, open spaces and green belts etc.

8. Special zone:

An area of approximate 40.48 hectares has been proposed as Special zone in sector-1 which shall include Godown/ Warehouse for agriculture products.

9. Agricultural Zone

Rest of the controlled areas have been designated as rural zone with a view to keep it free from large scale building activities so that it could be further utilized for expansion of the town. However, rural and small scale industries and farmhouses are permissible in the zone subject to the conditions stipulated in zoning regulations and policy framed by the Government.

Zoning Regulations

The Legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which shall be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

ANNEXURE B

Governing use and Development of land in the controlled areas as shown in drawing No. DTP (PAL) 09/10, dated the 4th May, 2010/ 29th June, 2011.

I General

1. These zoning regulations forming part of the Draft Development Plan for the controlled areas around Hodal shall be called zoning regulation of Revised Draft Development Plan for the Hodal controlled areas.
2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Revised Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Committee Act, 1973 (24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and the rules framed there under.

II Definitions: -**In these regulations:**

- (a) **“Approved”** means approved by the competent authority;
- (b) **“Building Code”** means, the Haryana Building Code 2017;
- (c) **“Drawing”** means Drawing No. DTP (PAL) 09/10, dated the 4th May, 2010/the 29th June, 2011.
- (d) **“Floor area ratio (FAR)”** means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{Plot area}};$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered, permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, waster tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square meters, it shall not be counted in FAR;

- (e) **“Group Housing”** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (f) **‘Light Industry’** means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (g) **‘Local Service Industry’** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta - Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house-hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (h) **‘Medium Industry’** means all industries other than ‘Light Industry’ and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (i) **‘Extensive Industry’** means an industry setup with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) **‘Heavy Industry’** means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (k) **‘Obnoxious or hazardous industry’** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (l) **“Material Date”, “material date”** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial Number	Name of the controlled area and notification No.	Material date
1	Controlled area declared area around Tourist Complex Dabchick vide Haryana Government Gazette notification No.5730-5 DP-77/5876 dated the 27th May, 1977 published in Haryana Government Gazette on the 7th June, 1977	7th June, 1977
2.	Additional Controlled area declared around Hodal town notified vide Haryana Government Gazette notification No. CCP (NCR) FCA-III/2003/2652 dated the 11th November, 2003 published in Haryana Government Gazette on the 18th November, 2003	18th November, 2003
3.	Controlled area of village Tikri Brahman, phulwari, Aurangabad, Khare Srail, Dighot, Mitrol, Tumasara, Khataila, Gudrana, Sarai, Siha, Marauli, Khatela Sarai, lohina, Seoli, & Banchari declared vide notification No. CCP (NCR)/FBD/ALNG/NH-2/TIKRI BMN/CA/2009/1759 dated the 23rd June, 2009, published in Haryana Government Gazette on the 23rd June, 2009.	23rd June, 2009

- (m) **“Non-confirming use”** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;
- (n) **“Public Utility Service Building”** means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (o) **‘Rules’** means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the rules framed under the Haryana Municipal Committee Act, 1973.
- (p) **‘Sector Density’ and ‘Colony Density’ and ‘T.P. Scheme Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area, colony area and Town planning scheme as the case may be.
- (q) **‘Sector Area’, ‘Colony Area’ and ‘T.P scheme area’** shall mean the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and /or as shown in the approved layout of the sector/ colony/scheme;

Explanation:-

- (1) In this definition the ‘Sector Area’ or ‘Colony Area’ or ‘T.P Scheme Area’ shall mean the area of the Sector or of Colony or of T.P Scheme as shown on the drawing or on the approved layout plan of the Colony/Sector/ T.P Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony or the scheme as the case may be;
 - (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/Floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
 - (3) In the layout plan of T.P scheme, colony or sector, other than industrial scheme/colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the T.P scheme/colony/sector;
 - (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like NILP; FAR and Density shall be the governing parameters instead of plotable area.
- (r) **“Site Coverage”** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (s) **The term "Act", "Colony" "Colonizer" "Development plan", "Sector", Scheme’ and "Sector Plan"**, shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules, 1965 and the Haryana Municipal committee Act, 1973 and the rules framed thereunder.

- (t) **“Farm House”** shall mean a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
- (i) dwelling unit *i.e.* main use; and
 - (ii) farm shed *i.e.* ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding “Provision of Farm House outside abadi-deh in Agricultural Zone”;
 - (2) The farm sheds regarding building control and site specifications shall be governed by the restrictions mentioned in clause XIX;
- (u) **“Ledge or Tand”** means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meters;
- (v) **“Loft”** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (w) **“Mezzanine Floor”** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (x) **“Subservient to Agriculture”** shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tube wells, pump chambers, wind mills, irrigation’s drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (y) **“Rural Industries Schemes”** means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- (z) **“Small Scale Industries”** means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (za) **“Agro based industries”** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a raw material; and
- (zb) **“Information Technology Industrial Units”** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (zc) **“Cyber Park”/“Information Technology Park”** means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zd) **“Cyber City”** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed;
- (ze) **“Green Belt”** shall mean, strips of land along arterial road shown in the development plan, primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future;
- (zf) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Committee Act, 1973 and the rules framed there under;

III Major land uses/zone:

- (1)
 - (i) Residential zone
 - (ii) Commercial zone
 - (iii) Industrial zone
 - (iv) Transport and communication zone/Dry port
 - (v) Public Utility Zone
 - (vi) Public and semi public zone (institutional zone)
 - (vii) Park and open spaces zone
 - (viii) Special zone
 - (ix) Agriculture zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV Division into sectors

Major land uses mentioned at serial number (1) to (8) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V Detailed land uses within major uses

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI Sectors not ripe for development

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII Sectors to be developed exclusively through Government enterprises

“Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.”;

VIII Land reservations for major roads

(1) Land reservation for major roads marked in the drawing shall be as under:

Serial Number	Classification	Roads	Land Reservation
1	V-1	National Highway-2	Existing width with 60 meters wide green belt on both side including 12 meter wide service road
2.	V-2	Peripheral Road	75 meter road with 50 meters green belt on both side
3.	V-3	Sector Road	45 meters road

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of only 50% of the area falling under major roads and adjoining green belts, if any, shall be allowed towards plotable area/ floor area ratio in the Plotted/Group Housing Colony, while approving the layout plans for the sector/colony to be developed by Haryana Urban Development Authority and private colonizers. In case of commercial colony and information Technology park/cyber city the benefit of 10% of Floor area ratio of the total area of the site or area falling under green belt and sector roads whichever is less shall be allowed.
- (4) Benefit of tradable FAR, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies”;

IX Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission

- (1) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
 - During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
 - Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:

- (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf.
- (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

X Discontinuance of non conforming uses

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XI The development to conform to sector plan and zoning plan

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

XII Individual site to form part of approved layout or zoning plan

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII Minimum size of plots for various types of buildings

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial Number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.”;

XIV Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

XV Building lines in front and rear of buildings:

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

XVI Architectural control:

“Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.”;

XVII Relaxation of agricultural zone:

In the case of any land laying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that-

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation: The word 'purchase' used in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights/lease right for such period as may be specified by the Government for different purposes etc.

- (c) the site should not fall within restricted belt notified under "the Works of Defense Act., 1903 around Defense installation if any."

XVIII Density

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

XIX Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real objective for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i) Site Coverage	2 Acres minimum	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm (not more than 40 percent shall be used for labor/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 sq yds	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 sq yds	-do-
(ii) Height and Storey		11 meters, three storeyed	4 meters single storey".

(iii) SET BACK:-

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

- (a) Where the road is bye pass to a Scheduled Road 100 meters.
- (b) Where the road is a Scheduled Road 30 meters or as shown in the Development Plan.
- (c) Any other road 10 meters.

(iv) APPROACH ROAD:-

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

(v) BASEMENT:-

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.

(vi) LEDGE, LOFT AND MEZZANINE FLOOR:-

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given under sub-clause (u) (v) and (w) of the clause –II.

(vii) SERVICE WATER SUPPLY AND DRAINAGE:-

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

(viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.

(ix) The CLU permission for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

XX Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities**(i) LOCATION**

- (a) Information Technology Industrial Units shall be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial/Residential Zones abutting on V-1/M-1 and V-2/M-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

(ii) SIZE

Serial Number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	minimum 50 Acres

(iii) MISCELLANEOUS**I Parking**

- (a) One Equivalent Car Space for every 40 square meters of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City;
- (b) Four Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

II Other Activities

- (a) incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the total area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural /Rural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

XXI Setting up of communication towers:-

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy dated the 13th January 2012 as amended from time to time;

XXII Safety against Seismic Hazards:-

As the Development Plan area falls in Seismic zone as per seismic zone map of Indian Standard IS 1893 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same “the whole urban development shall be checked for safety against an intensity “VII” probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in building and infrastructure as found necessary”.

XXII Relaxation of development plan

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

APPENDIX A**Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments
300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.
400		Transport and communication	
	410		Railway yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		Public utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.

Main code	Sub code	Main group	Sub group
	540		Gas Installation and gas work.
	550		Solid waste sites
600		Public and semi public	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence
700		Open Spaces	
	710		Sports grounds, stadium and play grounds
	720		Parks
	730		Green belts, garden and other recreational uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel filling stations and Bus queue shelters
	760		Water bodies/ lakes
800		Agricultural land	
	810		Market garden
	820		Orchards and nurseries
	830		Land under staple crops
	840		Grazing and land pastures
	850		Forest land.
	860		Marshy land
	870		Barren land
	880		Land under water
	890		Diary farming
900		Special zone	Godown/ Warehouse only for Agriculture products

Appendix B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

I. Residential zone:

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.

- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Gas/Petrol filling stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

II. Commercial zone

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Gas/Petrol filling stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

III. Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand

- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Sr. No.	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	40%	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Gas/Petrol filling stations and service garages.
 (xi) Liquid Petroleum Gas Godowns permitted by the Director.
 (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
 (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Sr. No.	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA (RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
 (xv) Communication Towers
 (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
 (xvii) Weighing Bridge
 (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Sr. No.	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note: * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
 (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
 (iii) Airports and Air Stations
 (iv) Telephone exchange

- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Gas/Petrol filling stations and service garages
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 5% of the total area of the sector.

V. Public Utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewerage treatment plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

VI. Public and semi public uses zone

- (i) Government offices, Government Administration centers, secretariats and police station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature
- (v) Land belonging to Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Sr. No.	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. mtrs	1000 sq. mtrs	2	50 sq. m	50 %	50%
2	Restaurants	1000 sq. mtrs	2000 sq. mtrs	2	10 %	30 %	150%

- (vii) Communication Towers
- (viii) Any other use, which the Government may in public interest decide

VII. Open spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Mela Ground, Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

VIII. Uses strictly prohibited

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

IX. Agriculture zone

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX

- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Gas/Petrol filling station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) (A) Non-polluting industrial units, otherwise specified, shall be permissible in the industrially backward blocks, provided that the site falls outside the restricted belt notified around defence installation under the 'Works of Defence Act, 1903' from time to time, subject to fulfillment of the following conditions:

Nature/Type of Industry	Rural Industries Scheme / Small Scale Industries
Approach	<ul style="list-style-type: none"> (i) Located within half kilometer belt encircling the existing village Abadi-deh and approachable from public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway. (ii) On Public road/rasta not less than 30 feet wide (other than scheduled roads, National Highway and State Highway) outside the half kilometer zone referred to in (i).
Area	(iii) Maximum 2 acres (in medium potential zone).

(B) The site should not fall within 900mtr restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any,

- (xx) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway/ Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Sr. No.	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.

(xxi) Banquet Hall:

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

Note:

The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

- (i) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres
- (ii) Communication Towers
- (iii) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.
- (iv) Weighing Bridge

(xx) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Sr. No.	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

Note: * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

- (v) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

X. Special Zone: Residential and Commercial use as permitted by the Director.**XI. Natural Conservation Zone:**

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

APPENDIX -1**Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop
Personal Computer
Servers
Work-station
Nodes
Terminals
Network P.C
Home P.C.
Lap-top Computers
Note Book Computers
Palm top Computer/PDA

(B) Network Controller Card/ Memories including

Network Interface Card (NIC)
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA
SIMMs Memory
DIMMs Memory
Central Processing Unit (CPU)
Controller SCSI/Array
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) Storage Units including

Hard Disk Drives/Hard Drives
RAID Devices and their Controllers
Floppy Disk Drives
C.D. ROM Drives
Tape Drives DLT Drives/DAT
Optical Disk Drives
Other Digital Storage Devices

(D) Other

Key Board
Monitor
Mouse
Multi-media Kits

(E) Printers and Output Devices including

Dot matrix
Laserjet
Inkjet
Deskjet
LED Printers
Line Printers
Plotters
Pass-book Printers

(F) Networking products including

Hubs
Routers

-
- Switches
 - Concentrators
 - Trans-receivers
 - (G) Software including**
 - Application Software
 - Operating system
 - Middleware/Firmware
 - (H) Power supplies to Computer Systems including**
 - Switch Mode Power Supplies
 - Uninterrupted Power supplies
 - (I) Networking/Cabling and related accessories**
 - (related to IT Industry)
 - Fibre Cable
 - Copper Cable
 - Cables
 - Connectors, Terminal Blocks
 - Jack Panels, Patch Cord
 - Mounting Cord/Wiring Blocks
 - Surface Mount Boxes
 - (J) Consumables including**
 - C.D.ROM /Compact Disk
 - Floppy Disk
 - Tapes DAT/DLT
 - Ribbons
 - Toners
 - Inkjet Cartridges
 - Inks for Output devices
 - (K) Electronic Components**
 - Printed Circuit Board/Populated PCB
 - Printed Circuit Board/PCB
 - Transistors
 - Integrated Circuits/ICs
 - Diodes/Thyristor/LED
 - Resistors
 - Capacitors
 - Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)
 - Plugs/sockets/relays
 - Magnetic heads, Print heads
 - Connectors
 - Microphones/Speakers
 - Fuses
 - (L) Telecommunication Equipment including:**
 - Telephones
 - Videophones
 - Fascimile machines/Fax cards
 - Tele-Printers/Telex machine
 - PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes
 Modems
 Telephone answering machines
 Telecommunication Switching Apparatus
 Antenna and Mast
 Wireless datacom equipment
 Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,
 Principal Secretary to Government Haryana,
 Urban Local Bodies Department.

ARUN KUMAR GUPTA,
 Principal Secretary to Government Haryana,
 Town and Country Planning Department.